

## **Boletín para los propietarios, noviembre de 2021**

Estimados propietarios:

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD) tiene información actualizada periódicamente de nuevas leyes y del material y los recursos disponibles para que los propietarios de edificios residenciales cumplan el Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York (New York City Housing Maintenance Code), la Ley de unidades de múltiples viviendas del Estado de Nueva York (New York State Multiple Dwelling Law ) y otros códigos relevantes de la ciudad. Visite el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín informativo (y boletines anteriores) en otros idiomas.

*Esta publicación solo tiene el fin de informar y no pretende ser asesoramiento legal. Esta información no es una declaración completa ni definitiva de todas las obligaciones de los propietarios y los inquilinos sobre las leyes y las normas relacionadas con la vivienda en la ciudad de Nueva York.*

### ***FECHAS IMPORTANTES (INFORMACIÓN ABAJO)***

**DICIEMBRE 1:** El nivel de plomo en la pintura que activa los requisitos de la Ley local 1 de 2004 está cambiando

**DEL 1 DE DICIEMBRE AL 31 D DICIEMBRE:** Presentación anual de control de chinches (en línea)  
**A MÁS TARDAR EL 15 DE ENERO:** investigación anual de la pintura a base de plomo por la presencia de niños menores de 6 años, entregada a todos los propietarios de edificios construidos antes de 1960

**A MÁS TARDAR EL 15 DE ENERO:** investigación anual sobre los protectores de ventanas por la presencia de niños menores de 11 años, entregada a los propietarios de múltiples viviendas (edificios de 3 o más unidades)

### ***OTROS AVISOS E INSPECCIONES NECESARIOS EN 2022***

Riesgos de alérgenos en interiores  
Cubiertas para las perillas de la estufa

---

### **Pintura a base de plomo**

**A partir del 1 de diciembre, el nivel de plomo en la pintura que activa los requisitos de la Ley local 1 de 2004 cambiará**

- **El 1 de diciembre de 2021, según la Ley local 66 de 2019 y las normas adoptadas por el Departamento de Preservación y Desarrollo de Vivienda (HPD), la definición de pintura a base de plomo se modificará para definirse como pintura que tiene contenido de plomo medido de 0.5 mg/cm<sup>2</sup> o más según lo que determine un análisis de laboratorio o un instrumento XRF con una Hoja de características de rendimiento (PCS) aprobada y programada a un nivel de acción de prueba de 0.5 mg/cm<sup>2</sup>.** El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. aprobó una PCS para el instrumento Viken Detection Model Pb200i de XRF probado en el nivel de acción de 0.5 mg/cm<sup>2</sup>. Por lo tanto, será necesario ese instrumento para hacer las pruebas de XRF en la ciudad

de Nueva York hasta que otro instrumento disponible comercialmente probado en el nivel de acción de 0.5 mg/cm<sup>2</sup> reciba la PCS aprobada en ese nivel de acción.

Para obtener más información respecto a este cambio vea el [Boletín](#) de plomo de octubre\_2021, o revise las [Preguntas frecuentes](#), ambos disponibles en otros idiomas en [la página web de HPD](#), bajo *información*.

---

## **Presentación anual de control de chinches**

Los propietarios de múltiples viviendas deben presentar el [Informe anual sobre chinches de cama electrónicamente](#) al HPD. El período de presentación comienza el 1 de diciembre y finaliza el 31 de diciembre. Para obtener más información sobre la presentación relacionada con chinches vea el [boletín](#) de octubre 2021 o visite la [página web del HPD](#).

---

## **Aviso anual sobre plomo y protectores de ventanas (del 1 al 16 de enero)**

Entre el 1 y el 16 de enero, la ley de la Ciudad de Nueva York exige a los propietarios de ciertos tipos de edificios distribuir avisos anuales a los inquilinos relacionados con la pintura a base de plomo y los protectores de ventanas. Se deben recoger los avisos anuales de los inquilinos a más tardar el 15 de febrero. El aviso anual de cada tema puede enviarse individualmente o se puede usar un formato combinado aprobado cuando ambos avisos sean necesarios para el edificio. Los avisos están abajo.

### **Protectores de ventanas**

Los propietarios deben usar el aviso anual para determinar si algún niño menor de 10 años vive en un apartamento. Si se determina que un niño menor de 10 años vive en un apartamento, el propietario debe proveer e instalar adecuadamente protectores de ventanas aprobados en todas las ventanas, incluyendo las de los baños del primer piso y ventanas que conducen al balcón o terraza en el apartamento donde vive el niño y en cada ventana de las áreas comunes, si las hay, de esos edificios. Las excepciones a esta ley son las ventanas que dan a una escalera de incendios y las ventanas del primer piso que sean salida secundaria obligatoria en un edificio en el que haya escaleras de incendios desde el segundo piso para arriba. Un inquilino puede también pedir que se instale un protector de ventanas, aunque no viva ningún niño menor de 10 años en el apartamento.

### **Pintura a base de plomo**

Los propietarios deben usar el aviso anual para determinar si algún niño menor de 6 años vive en una unidad de vivienda compartida. “Vivir”, según la ley de NYC de la pintura a base de plomo, significa que rutinariamente pasa 10 horas o más a la semana, en una unidad de vivienda compartida. Cuando se determina que vive un niño menor de 6 años, el propietario deberá hacer una inspección anual en ese apartamento y en las áreas comunes del edificio para establecer los riesgos de la pintura a base de plomo que deben corregirse usando contratistas certificados y prácticas de trabajo seguras. Los propietarios deben mantener el control de la distribución de los avisos anuales de la pintura a base de plomo, de recolectarlos, de hacer las inspecciones anuales y de todas las actividades que exige la Ley de prevención de envenenamiento infantil por plomo de la Ciudad de Nueva York, también conocida como la Ley local 1 de 2004, enmendada, por al menos 10 años. HPD puso a su disposición una [MUESTRA de la entrega del Aviso anual para la prevención de los riesgos de la pintura a base de plomo, investigación con respecto a los niños y formulario de resumen](#) o puede usar un documento similar para mantener el control de la distribución del aviso anual de pintura a base de plomo, en el caso de que el [HPD audite](#) los registros de pintura a base de plomo de su propiedad. Otros ejemplos de avisos y más recursos respecto a la Ley local 1 de 2004 están disponibles en el [sitio web](#) pintura a base de plomo de HPD.

La tabla de abajo resume cuándo las notificaciones respecto a los protectores de ventanas y pintura a base de plomo son exigidas:

	<b>Aviso anual de protectores de ventanas</b>	<b>Aviso anual de pintura a base de plomo</b>
<b>Viviendas múltiples</b> (3 o más apartamentos)	Obligatorio, sin importar el año de construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligatorio para todos los edificios construidos antes de 1960.</li> <li>• Obligatorio también para los edificios construidos de 1960 a 1978 si el propietario sabe que hay pintura a base de plomo.</li> <li>• Debe darse en inglés y español.</li> </ul>
<b>Viviendas múltiples privadas</b> (1 o 2 apartamentos en los que por lo menos una unidad no está ocupada por el propietario)	No es obligatorio, pero se recomienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligatorio para todos los edificios construidos antes de 1960.</li> <li>• Obligatorio también para los edificios construidos de 1960 a 1978 si el propietario sabe que hay pintura a base de plomo.</li> <li>• Debe darse en inglés y español.</li> </ul>

Dependiendo del formulario que sea obligatorio para un edificio, el propietario puede dar a los inquilinos cada uno de los formularios necesarios individualmente o usar el formulario combinado:

- [Aviso](#) anual de protectores de ventanas
- Aviso anual de pintura a base de plomo en [inglés](#) y [español](#)
- Aviso anual combinado de pintura a base de plomo y protectores de ventanas en [inglés](#) y [español](#)

## Riesgos de alérgenos en interiores

### Recordatorio de requisitos anuales para peligros de alérgenos en interiores

Según la [Ley local 55 de 2018](#), los propietarios de múltiples viviendas deben:

- Inspeccionar las unidades todos los años en busca de alérgenos en interiores, como ratones, cucarachas, ratas y moho, y responder cualquier queja que reciban directamente de los inquilinos o del HPD. Asegurarse de que los apartamentos desocupados se limpien minuciosamente y no tengan plagas ni moho antes de que se mude el nuevo inquilino.
  - o [Ejemplo del informe de investigación](#)
- Entregar la [Hoja informativa de lo que deben saber los inquilinos y arrendadores sobre alérgenos en interiores y la Ley local 55](#) y el Aviso con el contrato de alquiler de cada inquilino que exprese claramente las responsabilidades del propietario de mantener el edificio libre de alérgenos en interiores.
- Solucionar la infestación de plagas. Usar el **Control integrado de plagas (IPM)** para tratar las infestaciones de plagas. Se deben seguir las prácticas de trabajo seguro estipuladas en la Sección 27-2017.9 de la Ley local 55 y 28, Normas de la Ciudad de Nueva York, Sección 54-04, cuando se evalúa y se corrige cualquier defecto subyacente (como humedad) que pueda haber causado la infestación. [Requisitos IPM.](#)
- Solucionar las condiciones de moho. Para obtener más información de descontaminación del moho y los requisitos específicos para su edificio (prácticas de trabajo y contratistas necesarios), visite nuestra sitio web de [Peligros de alérgenos](#) .

---

## **Aviso anual sobre las cubiertas de las perillas de la estufa**

Los propietarios de múltiples viviendas deben dar a los inquilinos un [Aviso anual](#) (disponible en varios idiomas en el sitio web del HPD, en la página sobre [cubiertas de perillas de estufa](#)) en el que se avisa a los inquilinos de que:

- las cubiertas de perillas de estufa estarán disponibles en un plazo de treinta días después de la entrega del aviso anual;
- el propietario dará cubiertas para perillas de estufa a todas las familias que las pidan, independientemente de si viven menores de seis años en la unidad; y
- los inquilinos pueden renunciar a las cubiertas de perillas de estufa enviando una denegación por escrito al propietario. Si un inquilino no entrega una denegación por escrito al propietario, el propietario sigue teniendo la obligación de dar cubiertas para las perillas de la estufa a cualquier grupo familiar que el propietario sepa, o debería saber de manera razonable, que tiene un niño menor de seis años

Es obligación del propietario conservar las pruebas documentadas de cualquier aviso de denegación sobre las cubiertas de las perillas de la estufa, notificaciones de las unidades de vivienda compartida que piden las cubiertas para las perillas de la estufa y pruebas documentadas de que el propietario intentó dar cubiertas para las perillas de la estufa a un grupo familiar que el propietario sabe o debería saber de manera razonable que tiene un niño menor de seis años. Los propietarios no están obligados a presentar notificaciones al HPD.

---

## **Departamento de Finanzas (DOF) de NYC: Ahorre en las sentencias de la Junta de Control Ambiental no pagadas**

La Ciudad de Nueva York tiene un programa temporal que permite el pago de una cantidad reducida para sentencias elegibles de la Junta de Control Ambiental (ECB)

**Si tiene sentencias del ECB sin pagar, pueden ser elegibles para una reducción según el Programa FAIRER (Activación y recuperación de multas e intereses).**

Dependiendo de que haya tenido una audiencia y si la sentencia se dio en la pandemia del COVID-19, su ahorro puede ser hasta del 75 %. Ese ahorro incluye la reducción de cualquier interés asociado con la sentencia.

El Programa FAIRER está disponible desde el 20 de septiembre hasta el 20 de diciembre de 2021. Para participar, visite: [www.nyc.gov/mysummons](http://www.nyc.gov/mysummons). Si no tiene ninguna sentencia de ECB sin pagar, no tiene que hacer nada en este momento.

Para obtener más información sobre el Programa FAIRER, incluyendo el criterio de elegibilidad y otra información importante, visite [www.nyc.gov/fairer](http://www.nyc.gov/fairer). Si tiene preguntas, [comuníquese con nosotros en línea](#) o llame al 311.

---

## **Registro de propiedades**

El registro de propiedades venció el 1 de septiembre: si presentó su registro después del 1 de septiembre, el HPD lo validará en el orden en que se recibió y lo más rápido posible. Es posible que haya retrasos cuando tenga que presentar las solicitudes de desestimación, las certificaciones de presentación, etc. Asegúrese de presentar su registro de propiedad con suficiente anticipación al plazo límite para la temporada de registro 2022-2023.

Para obtener más información de quién debe registrarse y cómo hacerlo, vaya a la [página web del HPD](#) o comuníquese con la Unidad de Asistencia para el Registro (Registration Assistance Unit) por correo electrónico ([Register@hpd.nyc.gov](mailto:Register@hpd.nyc.gov)) o por teléfono llamando al (212-863-7000).

Tenga en cuenta que actualmente nuestra oficina no está abierta para dar asistencia con el registro sin cita previa debido al COVID-19.